**الجمهورية التونسية** **الحمـد لله،**

**وزارة العدل**

**محكمة التعقيب**

**عدد القرار: 76638**

**تاريخه:2021/01/13**

**أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الآتي:**

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم فـي 2019/05/13 تحـت عـدد 160 من طرف المحامي الأستاذ م س

**في حـق**: خ و مقره بالمحل التجاري الكائن بـ والمعين محل مخابراته بمكتب محاميه المذكور الكائن بـ

**ضـد**: ورثـة خ ك و م ق وهـم أبناؤهـا الرشـداء س وم وهـ وم و س وب وم ك القاطنين جميعا بـ .

طعنـا فـي القـرار الاسـتئنافي عـدد 465 الصـادر بتـاريخ 2018/11/07 عـن محكمـة الاسـتئناف بـ والقاضـي نهائيـا بقبـول الاسـتئنافين الأصـلي والعرضـي شـكلا وفـي الأصـل بـإقرار الحكـم الابتـدائي وإجـراء العمـل بـه وتخطيـة المسـتأنف بالمـال المـؤمن وتغريمـه لفائـدة المسـتأنف ضـدهم بأربعمائـة دينـار (400,د 000) تعويضا عن أتعاب التقاضي والمحاماة.

وبعـد الاطـلاع علـى مسـتندات التعقيـب المبلغـة للمعقـب ضـدها بواسـطة عـدل التنفيـذ م ع حسـب محضـره عـدد 4161 بتـاريخ 2019/05/31 وعلـى نسـخة الحكـم المطعـون فيـه وعلـى جميـع الإجـراءات والوثـائق المقدمـة فـي 2019/06/03 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

**من حيث الشكل**

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

**من حيث الأصل**

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الآن) لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضا بواسطة محاميه أنه متسوغ من المطلوبين ( المعقب ضده الآن) المحل التجاري الكائن بـ بمعين كراء شهري قدره 120 دينار حسب عقد الكراء شفاهي وأنه بتاريخ 21-02-2017 وجه له المطلوبين تنبيها تحت عدد 2553 طالبين الترفيع في معين الكراء إلى 600 دينار في الشهر بداية من غرة مارس 2017 وهو غير جائز لتضمن لذا قام بقضية الحال لطلب تكليف خبير لتحديد القيمة الكرائية العادلة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 1169 بتاريخ 21-11-2017 يقضي ابتدائيا باعتبار العقد متجددا بين الطرفين بمعين كراء شهري قدره ثلاثمائة وثلاثة دنانير ومليمات 141 (141,د 303) بداية من 21-02-2017 ووفق بقية شروط العقد وتنصيف المصاريف القانونية بما في ذلك أجرة الاختبار وقدرها خمسمائة دينار(000,د5000) بين الطرفين.

وحيث استأنف المدعي في الأصل (المعقب الآن) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن الاختبار قد راعى عناصر تقدير القيمة الكرائية العادلة وفق الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية.

وحيث تعقبه المستأنف ناعيا عليه:

**المطعن الوحيد – ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:** بمقولة أن تأسيس محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها على اعتبار أن الاختبار انبنى على معطيات موضوعية وفنية واعتمد المعايير المحددة بالفصل 22 من قانون الملك التجاري في غير طريقه ضرورة أن الاختبار قد حقق أن محل التداعي لا يطل مباشرة على النهج الرئيسي واعتمد على ثلاث عناصر في التقدير نتائجها جد متفاوتة ذلك أن اعتماد عنصر التنظير ينتج عنه معدل كراء قدره 260,547د في حين أن الاعتماد على عنصر قيمة الملك فإن معدل الكراء قدر ب197,917د وقدر الكراء باعتماد عنصر مؤشر الأسعار ب303,141د وإن عنصر قيمة الملك هو الذي يعكس قيمة الكراء الحقيقية لمحل التداعي لما للحالة الخارجية لعقار التداعي والكوليزي المتواجد به من تأثير على هام وطالما أن النتيجة التي توصل لها الخبير لا تتماشى وحالة العقار وموقعه والنشاط الممارس به فإنه يكون مخالفا لأحكام الفصل 22 من قانون الأكرية وكان تعليل المحكمة ضعيفا وهاضما لحقوق الدفاع وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإرجاع ملف القضية لمحكمة الاستئناف بـ لإعادة النظر فيه من جديد بهيئة أخرى.

**المحكمة**

**عن المطعن الوحيد:**

حيث إن محكمة التعقيب لا تراقب فهم محكمة الموضوع للوقائع وتمحيص الأدلة وتقييمها ثبوتا أو نفيا وانتقاء ما يقنع الوجدان منها طالما كان رأيها معللا التعليل الكافي المقتبس من الأوراق الثابتة بالملف والمؤدية حتما إلى النتيجة التي انتهت إليها.

وحيث إن محكمة القرار المنتقد اعتمدت تقرير الاختبار فيما توصل له من تحديد لقيمة الكراء العادل بعد أن راقبت أعمال الخبير وتأكدت من قيامه ببحث ميداني وتشخيص المحل استنادا لمساحته وموقعه وأهميته التجارية ونوع النشاط الممارس به دون إهمال لقيمة الملك باعتباره عنصرا من عناصر تقدير القيمة الكرائية للمحل لا يمكن أن يعتمد مثلما ذهب لذلك المعقب وحده لتقدير القيمة الكرائية للمحل طالما أن النشاط التجاري يتأثر إضافة لقيمة الملك بمعدل الكراء بالمنطقة المتواجد بها المحل ومؤشر ارتفاع الأسعار على حد السواء إضافة لبقية العناصر التي يعتمد عليها الخبير والمشار إليها بالفصل 22 من قانون الأكرية وقد وقفت محكمة الحكم المطعون فيه على أن اعتماد الخبير المنتدب على هذه العناصر مجتمعة للتوصل إلى تقدير القيمة العادلة للكراء قد كان متماشيا ومقتضيات الفصل 22 من قانون الملك التجاري الذي لم يحصر تقديرها على عناصر محددة فكان القول بخرقه مردودا لوهنه.

وحيث يكون بذلك الدفع أمام هذه المحكمة بالتفاوت في القيمة الكرائية المحددة من قبل الخبير بين كل عنصر من عناصر التقدير الثلاثة المعتمدة من قبله وبعدم أخذ الخبير بعين الاعتبار للحالة الخارجية لمحل النزاع إنما يرمي في الحقيقة إلى مناقشة محكمة الموضوع في صحة ما اعتمدته من العناصر لتبرير قضائها وهو جدل موضوعي داخل في اجتهادها المطلق وليس لهذه المحكمة أن تنقض اجتهادها طالما كان حكمها معللا تعليلا سليما مستمدا مما له

أصل ثابت بالأوراق دون تحريف أو خرق للقانون وهو ما كان متوفرا في قضية الحال مثلما وقع بيانه واتجه بذلك رد المطعن لعدم وجاهته ومن ثم رفض مطلب التعقيب أصلا.

**ولهاته الأسباب**

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ **13 جانفي 2021** عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المتركبة من رئيستها السيدة

وعضوية المستشارتين السيدتين **و** وبحضور

المدعي العام السيد وبمساعدة كاتب الجلسة السيد

.

**وحرر في تاريخه**